临沂市沂南县
岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目
实施方案

项目单位：山东朱家林乡建集团有限公司

主管单位：沂南县财政局

财政部门：沂南县财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目。

（二）立项单位

单位名称：山东朱家林乡建集团有限公司;

法定代表人：刘延友;

注册资本：10,000 万元;

统一社会信用代码：91371321MA3D3XRD95;

经营范围：田园综合体（创意小镇）品牌打造和公共基础设施、配套服务设施、旅游综合项目建设；土地、房屋、水体、山林等资源的综合开发利用；争取和承接国家、省、市产业基金和有关政策性项目，寻求战略性的市场化合作；美丽乡村产业、文化创意等项目招商服务；国有资产保值。文化艺术产业；旅游产业；现代农业；房地产业；批发零售业；住宿餐饮业；园林景观工程；土木工程；土地整治；规划设计、策划创意；电子商务、智慧旅游产品的研发经营；仓储场地、房屋的租赁。

（三）项目规划审批

项目已完成的审批手续如下:

1.立项手续：2026 年 7 月 15 日，项目单位取得《山东省建设项目备案证明》,项目代码为 2607-371321-89-01-963095，并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资及资金来源等事项作出批复。

2.规划手续：2026 年 9 月 21 日，项目单位取得沂南县自然资源和规划局下发的《关于沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目的规划查询意见》（NO.100），表明不新增建设用地。

3.土地手续：2017 年 3 月 1 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇东北村村民委员会东北村村民大组签订《土地转包合同》租赁 260.74 亩土地，租赁期限为 2017 年 3 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日；2017 年 12 月 26 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇东北村村民委员会东北村村民大组签订《土地转包合同》租赁 741.46 亩土地，租赁期限为 2018 年 1 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日；2017 年 5 月 1 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇大峪庄村民委员会大峪庄村民大组签订《土地转包合同》租赁 899.01 亩土地，租赁期限为 2017 年 5 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日； 2017 年 12 月 26 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇大峪庄村民委员会大峪庄村民大组签订《土地转包合同》租赁 212.27 亩土地，租赁期限为 2018 年 1 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日。

（四）项目规模与主要建设内容

目总占地面积 2,017.11 亩，其中现代蜜薯种植示范基地占地面积约 2,000 亩；农产品加工基地占地面积约 17.11 亩。农产品加工基地总建筑面积 14,000 平方米，其中农产品加工与展销基地建筑面积 6,000 平方米，仓储配送中心建筑面积

6,000 平方米，冷链物流枢纽和农村电商物流建筑面积 2,000 平方米，同时完善农业配套基础设施等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 10 月至 2027 年 12 月，项目目前已完成初步准备工作，预计 2026 年 10 月开工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1.《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》;

2.《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》;

3.《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》（临政发〔2026〕3 号）;

4.中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;

5.原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度;

6.《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）;

7.同类工程及相关工程的投资估算有关数据;

8.工程所在地的人工、材料、机械预算价格等;

9.现行工程投资估算的有关规定;

10.项目《可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

本项目估算总投资 20,000 万元，其中：项目单位自有资金 10,000 万元，本期拟发行专项债券 10,000 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	20,000.00	100.00%	
一、资本金	10,000.00	50.00%	
（一）自有资金	10,000.00	50.00%	
（二）专项债券			
1.已发行专项债券			
2.本期拟发行专项债券			
3.后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	10,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

项目尚未开工，尚无资金投入。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	42,779.21			2,498.06
经营活动支出	13,506.24			996.86
支付的各项税费	10,564.83			587.64
经营活动现金净流量	18,708.15			913.55
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	19,750.00	15,000.00	4,750.00	
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-19,750.00	-15,000.00	-4,750.00	
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	10,000.00	5,000.00	5,000.00	
专项债券	10,000.00	10,000.00		
银行借款				
流动资金				
偿还债券本金	10,000.00			
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	3,750.00		250.00	250.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	6,250.00	15,000.00	4,750.00	-250.00
四、期初现金				
期内现金变动	5,208.15			663.55
五、期末现金	5,208.15			663.55

(续)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,810.31	3,122.57	3,122.57	3,122.57	3,122.57
经营活动支出	996.86	996.86	996.86	996.86	1,000.85

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
支付的各项税费	667.21	746.78	746.78	746.78	745.78
经营活动现金净流量	1,146.23	1,378.93	1,378.93	1,378.93	1,375.94
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	663.55	1,559.79	2,688.71	3,817.64	4,946.56
期内现金变动	896.23	1,128.93	1,128.93	1,128.93	1,125.94
五、期末现金	1,559.79	2,688.71	3,817.64	4,946.56	6,072.50

(续)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,122.57	3,122.57	3,122.57	3,122.57	3,122.57
经营活动支出	1,000.85	1,000.85	1,000.85	1,000.85	1,005.04
支付的各项税费	745.78	745.78	745.78	745.78	744.74
经营活动现金净流量	1,375.94	1,375.94	1,375.94	1,375.94	1,372.79
二、投资活动产生的现金					

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	6,072.50	7,198.43	8,324.37	9,450.31	10,576.24
期内现金变动	1,125.94	1,125.94	1,125.94	1,125.94	1,122.79
五、期末现金	7,198.43	8,324.37	9,450.31	10,576.24	11,699.03

(续)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	3,122.57	3,122.57	3,122.57
经营活动支出	1,005.04	1,005.04	502.52
支付的各项税费	744.74	831.14	1,020.10
经营活动现金净流量	1,372.79	1,286.39	1,599.95
二、投资活动产生的现金			
建设成本支出			
流动资金支出			
投资活动现金净流量			

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年
三、融资活动产生的现金			
资本金（自有资金）			
专项债券			
银行借款			
流动资金			
偿还债券本金			10,000.00
偿还银行借款本金			
偿还流动资金			
支付债券利息	250.00	250.00	250.00
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-250.00	-250.00	-10,250.00
四、期初现金	11,699.03	12,821.81	13,858.20
期内现金变动	1,122.79	1,036.39	-8,650.05
五、期末现金	12,821.81	13,858.20	5,208.15

（二）专项债券应付本息情况

本期拟发行专项债券 10,000 万元，假设债券期限 15 年，年利率 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下:

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2026 年		10,000.00		10,000.00		
2027 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2032 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2041 年	10,000.00		10,000.00		250.00	10,250.00
合计		10,000.00	10,000.00		3,750.00	13,750.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,708.15 万元，融资本息合计 13,750 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东朱家林乡建集团有限公司保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。

2.质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3.安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。

4.环境破坏、环境保护风险。

5.财政和经济风险：通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6.材料风险：供暖、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。

7.资金风险：资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8.自然灾害风险：洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9.人员及工资风险：技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10.设备风险：施工设备选型不当，出现故障，安装失误。

（二）与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果项目建成后相关数量和质量距离预期差距

过大，将会对项目的收益带来一定风险。

2.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目主管部门为沂南县财政局，项目单位为山东朱家林乡建集团有限公司，本次拟发行专项债券10,000万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目总体绩效目标为建设现代蜜薯种植示范基地约2,000亩；建设农产品加工与展销基地6,000㎡；仓储配送中心6,000㎡；冷链物流枢纽和农村电商物流2,000㎡，同时完善农业配套基础设施等。

项目的收益来源主要为种植基地运维费、厂房租赁费和物业管理费，通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量18,708.15万元，融资本息合计13,750万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.36倍。

2026年项目绩效目标为建设完成2个施工土地建设等

工作，确保完工率达到10%，并顺利通过竣工验收。项目可通过“企业+合作社+农户”的合作模式，吸纳本地农村劳动力就业，带动周边农户共同参与蜜薯产业发展，拓宽本地农户增收渠道，对巩固拓展当地脱贫攻坚成果、推进乡村振兴战略落地具有重要意义。

（三）评估内容

1.项目实施的必要性

本项目属于农业产业一二三产融合项目，符合国家大力发展绿色低碳农业、培育地理标志特色农产品、推进乡村产业振兴的战略方向，项目建设具备充分的政策必要性。本项目依托临沂市沂南县蜜薯地理标志资源优势，可将本地区传统农业特色资源转化为产业竞争优势，填补区域高端蜜薯品牌化开发的空白，改变当地蜜薯产业分散种植、无品牌低溢价的现状，对带动本地农业产业升级具有显著推动作用。同时，项目可通过“企业+合作社+农户”的合作模式，吸纳本地农村劳动力就业，带动周边农户共同参与蜜薯产业发展，拓宽本地农户增收渠道，对巩固拓展当地脱贫攻坚成果、推进乡村振兴战略落地具有重要意义。项目建设的社会需求与发展需求充分，十分必要。

2.项目实施的公益性

本项目在生态、社会、经济三个层面均具备长期可持续性。生态层面，项目全程推行绿色生产模式，通过生态化种植管护提升农田碳汇能力，加工、仓储全环节落实节能降碳

要求，实现运营层面碳中和，完全符合绿色农业发展要求，不会对区域生态环境造成额外负担；社会层面，项目长期带动本地劳动力就业、拓宽农户增收渠道，与地方乡村振兴发展目标高度契合，可获得地方政府与当地群众的持续支持，具备稳定的社会发展基础；经济层面，项目依托地理标志资源打造差异化产品竞争力，建立了成熟稳定的产销对接体系，全产业链盈利模式清晰，长期运营收益稳定，具备可持续发展的经济基础。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为综合运维费收入、厂房租赁费收入和物业管理费收入，通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 18,708.15 万元，融资本息合计 13,750 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

4. 项目建设投资合规性

本项目符合《产业结构调整指导目录》(2024 年本）鼓励类第一条“农林牧渔业”第 8 条“农产品仓储运输: 农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”的范畴，属于国家鼓励发展的项目，项目建设符合国家产业政策的要求。

5.项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业

和居民的广大支持和拥护。

6.项目资金来源和到位可行性

项目通过发行专项债券筹资10,000万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8.债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的50%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到18,708.15万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为1.36倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，

可以有效利用项目资金。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为18,708.15万元，融资本息合计13,750万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.36倍，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。